

ornamentales exclusivamente de altura máxima 2,50 m.

c) elementos propios de la actividad de que se trate como chimeneas, transformadores, depósitos, etc.

Art. 21º: Superficie construida.— La superficie construida será la que resulte de aplicar las condiciones de la edificación establecidas para cada zona de desarrollo industrial.

En cualquier caso los porches cubiertos contabilizarán a estos efectos, al 50%. No tendrán consideración de superficie construida los espacios situados bajo vuelo, marquesinas, etc., en planta baja.

Art. 22º: Vuelos.— 1. Se permite el vuelo de la edificación en la parte de fachadas que afronta a vías principales del polígono industrial.

2. La superficie volada computa dentro de la edificabilidad.

3. El vuelo máximo que se permite tendrá una longitud normal de 1,20 m.

No se podrá volar en zona permitida a una altura inferior a 3,60 m.

4. Quedan prohibidos los vuelos en zonas de retanqueo entre naves señaladas en estas Ordenanzas.

Art. 23º: Sótanos, semisótanos y entreplantas.— 1. Se permiten sótanos y semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades.

2. Tienen consideración de sótanos o semisótanos aquellas construcciones que no sobresalgan en altura sobre la rasante de la alineación oficial en más de 1,00 m., en cualquier punto del terreno.

3. Los sótanos y semisótanos no contabilizan dentro de la edificabilidad permitida en la parcela.

4. Se permite que los sótanos y semisótanos dispongan de acceso desde el exterior de la nave industrial, siempre que la longitud máxima de dichos accesos no supere 6 m., en total. Se prohíben expresamente los patios ingleses.

5. Los semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

6. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

7. Se permite la edificación de plantas en el interior de las naves.

Art. 24º: Estética de los edificios industriales.— 1. El tipo de edificación será libre.

2. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

3. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

4. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

5. Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

6. Los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos, siendo responsables las empresas beneficiarias, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Art. 25º: Viviendas del guarda.— Se permite la dotación de una vivienda por industria establecida, para uso del personal encargado de la vigilancia y conservación de la misma.

La superficie construida total de dicha vivienda no será inferior a 45 m², ni superior a 150 m², debiendo tener un acceso directo desde el exterior.

Cumplirá las condiciones específicas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 26º: Vertidos Industriales.— 1. Las aguas residuales, distintas de las exclusivamente pluviales, producidas por las distintas actividades ubicadas en el polígono industrial "Tejerías" deben recogerse por cada particular mediante su canalización y acometida a la red unitaria de fecales del sector.

2. Las aguas pluviales que recaigan sobre la parcela deberán ser recogidas por los particulares mediante su canalización y acometida a la red unitaria de pluviales del sector.

3. La red de saneamiento de fecales del Polígono Industrial "Tejerías" verterá a un colector existente, o en caso de imposibilidad técnica lo hará exclusivamente en el Río Cidacos.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido, debiendo tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. No tendrán en ningún caso, una temperatura superior a 30°, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrepasar dicho límite. Queda así mismo prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloración del agua.

En el supuesto de vertido sobre el río Cidacos, se estará obligado por los propietarios del Polígono Industrial a la conexión del saneamiento con el colector que se les designe en el plazo máximo de dos meses a contar desde la notificación en tal sentido, pudiendo en caso de incumplimiento ser realizado subsidiariamente por la Administración, a costa de los afectados.

4. En tanto no disponga el Excmo. Ayuntamiento de Calahorra de su estación depuradora, será condición indispensable para obtener la licencia de obras, la aprobación de un proyecto anexo de depuración

propia que se someterá informe de la Consejería de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente u organismo que se designe.

No se concederán licencias de apertura sin que previamente se compruebe su instalación, pudiendo exigir en caso de observar deficiencias mayores, medidas correctoras en cualquier momento.

Se admite la agrupación de vertidos de varias empresas en una misma depuradora siempre que se justifique la idoneidad de la misma para el conjunto de las actividades desarrolladas.

5. El Excmo. Ayuntamiento de Calahorra podrá redactar una Ordenanza en la que se especifiquen los límites máximos de toxicidad de los efluentes.

Caso de sobrepasar una industria dichos límites deberá inexcusablemente realizar una depuración primaria que reduzca hasta el nivel exigible sus vertidos aún cuando exista Estación Depuradora Municipal.

6. Quedan totalmente prohibidos los vertidos directamente al terreno natural, prescribiéndose en consecuencia cualquier tipo de pozo negro filtrante.

7. Aquellos productos industriales que se almacenen en el exterior de las naves, que puedan producir toxicidad en contacto con las aguas de lluvia y por tanto filtraciones contaminantes de las aguas superficiales se deberán situar sobre superficies impermeables para recoger, mediante los necesarios sumideros, los líquidos que se produzcan encauzándolos a la red unitaria de fecales, previo paso por la depuradora particular.

Art. 27º: Ruidos y Molestias.— 1. Con el fin de evitar molestias en las viviendas existentes en la zona, se fija como nivel máximo de sonido que puede ser percibido en el exterior de una actividad industrial, medido en la pared exterior de las viviendas más cercanas el de 80 dB (A) desde las 7 horas hasta las 22 horas.

En horario de 23 horas a 6 horas el nivel máximo de intensidad sonora medido en igual forma no podrá superar 40 dB (A).

2. Todas las actividades que se comprueben que producen molestias por sonido u olores, tendrán que adoptar obligatoriamente las medidas correctoras necesarias en el plazo de dos meses contados desde la notificación del Excmo. Ayuntamiento de Calahorra, pudiendo la administración en caso de incumplimiento, ordenar la paralización o clausura de la actividad.

3. La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$ siendo "h" la altura del edificio vecino más alto.

NORMAS RELATIVAS A ESTUDIOS DE DETALLE Y PROYECTOS DE URBANIZACION

Art. 28º: Proyectos de Urbanización.— 1. Para ejecutar la urbanización, se deberá tramitar previamente un proyecto, de acuerdo con el procedimiento establecido.

2. El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones del Plan Parcial, permitiéndose —en función de la adaptación a las condiciones topográficas, de la edificación existente, y de otros posibles elementos materiales— un grado de desviación en relación a las prescripciones del Plan Parcial, que como máximo afecten un 5% de la superficie de cada unidad de zona.

3. El proyecto de urbanización se podrá desglosar en tres partes que corresponden a:

- Infraestructura general del sector.
- Primera etapa de urbanización.
- Segunda etapa de urbanización.

Art. 29º: Estudios de Detalle.— Se regularán de conformidad con lo establecido en los arts. 65º y 66º del Reglamento de Plancamiento Urbanístico.

Art. 30º: Cédula Urbanística.— 1. Será obligatorio en la formación del proyecto de reparcelación o en su caso de compensación, la creación de la Cédula Urbanística de las parcelas resultantes.

2. Cuando se segregue o se agrupen fincas, se deberá aportar, por los peticionarios, los datos necesarios para la elaboración de la nueva Cédula Urbanística que resulte.

USOS INDUSTRIALES

Art. 31º: Regulación de usos.— Los usos industriales serán regulados por todas las determinaciones incluidas en el cuadro de afinidad e incompatibilidad del tomo IV de las Normas del Plan General Municipal de Ordenación de Calahorra, cuyo listado a título enumerativo y no exhaustivo, es el siguiente:

Usos compatibles: Vivienda unifamiliar. Hoteles y moteles. Talleres independientes. Industria ligera, media, grande. Grandes instalaciones industriales de más de 50.000 m². Cocheras. Hangares. Exposición y venta, mercados mayoristas. Talleres del automóvil. Naves y almacenero general. Mataderos y centrales lecheras. Estación de Servicio. Estación terminal de transportes. Financieras, bancos y seguros. Oficinas comerciales. Servicios profesionales y técnicos. Formación Profesional y Artes y Oficios. Consultorios y dispensarios. Restaurantes y bares. Instalaciones deportivas. Guarda de aperos y almacenes agrícolas. Bodegas. Champiñoneras. Centros de investigación agronómica.

Usos incompatibles: Vivienda colectiva. Residencia ancianos y R.